

Exposé

Doppelhaushälfte in Stammham

Helle Doppelhaushälfte - renoviert - provisionsfrei - ruhige Lage



Objekt-Nr. OM-458027

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
W. Winhard

85134 Stammham
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	349,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1991 erbaut. Sie wurde bereits renoviert und bietet mit 137 qm Wfl. viel Platz für Paare und Familien.

Das Haus verfügt im Erdgeschoß über eine großzügige Diele mit Garderobeneinbauschränk, Gäste-WC, große Küche mit Einbauküche, direkt angrenzender Speis, sowie die Möglichkeit für einen Essplatz in der Küche.

Diele, WC, Küche und Speis sind mit Fliesen belegt.

Der Übergang zum Wohnbereich ist großzügig, modern und offen gehalten. In diesem schönen Raum gibt es viel Platz für Wohnen und Essplatz. Der hier befindliche zweizügige Kamin sollte den Anschluss eines Kachel- oder Schwedenofens ermöglichen (vorbehaltlich Prüfung durch den Kaminkehrer) und ist gut mittig platziert.

In diesem Raum wurde pflegeleichtes Laminat verlegt.

Im Wohnbereich befindet sich auch der Zugang zur neuwertigen Terrasse, belegt mit großen Sandsteinplatten und dem schönen pflegeleichten Garten.

Für ein Barbecue mit Familie und Freunden oder einen gemütlichen Abend im Freien gibt es zusätzlich eine mit Granit gepflasterte Fläche hinter der Garage. Dort findet man auch in heißen Sommern noch ein schattiges Plätzchen. Ein geschützter Gartenbereich ergänzt diesen Bereich perfekt.

Im Obergeschoß ist das geräumige Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken untergebracht.

Die 3 Schlafräume sind mit Parkett, Kork und Laminat belegt.

Von 2 Schlafräumen kann man den Balkon an der Südwestseite des Hauses betreten.

Die gesamte Treppe ist mit pflegeleichtem grauem Feinsteinzeug belegt und wird von einem eleganten Edelstahl-Geländer eingerahmt.

Alle 4 Kellerräume sind mit Heizkörpern ausgestattet, 3 davon sind gefliest.

Einer der Räume hat ein Tageslichtfenster und könnte bei Bedarf auch als Büro oder Hobbyraum genutzt werden.

In einem Keller befinden sich die Anschlüsse für die Waschmaschine, sowie ein Waschbecken.

Im Heizraum wurde bereits eine neue Gastherme mit neuem Brauchwasserkessel eingebaut.

Auf dem Dach ist eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung angebracht.

Der komplett überdachte und geschützte Hauseingang, sowie der äußere Kellerabgang befindet sich an der Nordseite des 349 qm großen Grundstückes.

Ausstattung

Dieses Haus verfügt über helle und großzügige Räume mit viel Platz.

Die offene Gestaltung der Küche und des Wohnraumes bietet ein modernes Wohnambiente.

An dem Haus wurden bereits umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt wie folgt:

- Einbau hochwertiger Internorm-Fenster, weiss mit 3-fach-Verglasung
- Wärmedämmung/Isolierung sämtlicher Rollokästen
- Einbau neue Rollos
- Einbau neue Fensterbänke

- Komplettes Haus neu verputzt und gestrichen
- Einbau einer neuen, energiesparenden Buderus Gas-Brennwert-Therme mit neuem Wasserspeicher
- Einbau einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Austausch aller Thermostat-Ventile mit anschließendem hydraulischem Abgleich
- Professionelle Isolierung sämtlicher Rohrleitungen im Keller
- Einbau einer neuen Duschkabine im Bad OG
- Neue Verkleidung und Isolierung der Dachgauben
- Neues Garagendach
- Balkon neu gefliest mit frostsicheren Fliesen
- Markisentuch der Terrassenmarkise erneuert
- Granitpflasterfläche für Sitzplatz hinter Garage vergrößert

Zusätzlich wurde dann noch die komplette Terrasse an der Südseite erneuert. Es wurden pflegeleichte Sandsteinplatten im Format 60x60 cm fest verlegt und mit wasserdurchlässigem Fugenmaterial verfugt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines erreichen Sie uns telefonisch unter 0179 / 15 81 039.

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Straße in Stammham.

Die Buslinien zu höheren Schulen sind fußläufig zu erreichen.

In näherer Umgebung finden Sie die Grundschule, Ärzte, Zahnarzt, Bäcker, Metzger und verschiedene Gastronomie.

Auch ein großer neuer EDEKA-Markt, Supermarkt und Getränkemarkt ist vor Ort und in kurzer Entfernung zu erreichen.

Zur Autobahn fahren Sie 8 Minuten.

Das Krankenhaus Kösching und das Klinikum Ingolstadt erreichen Sie in ca. 20 bis 25 Minuten.

Zur Audi AG nach Ingolstadt fahren Sie ca. 15 bis 20 Minuten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang und Garage

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Grillplatz

Exposé - Galerie



Hausansicht Westseite



Einbauküche

Exposé - Galerie



Essplatz zwischen WZ und EK



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



Doppelwaschbecken u. WC

Exposé - Galerie

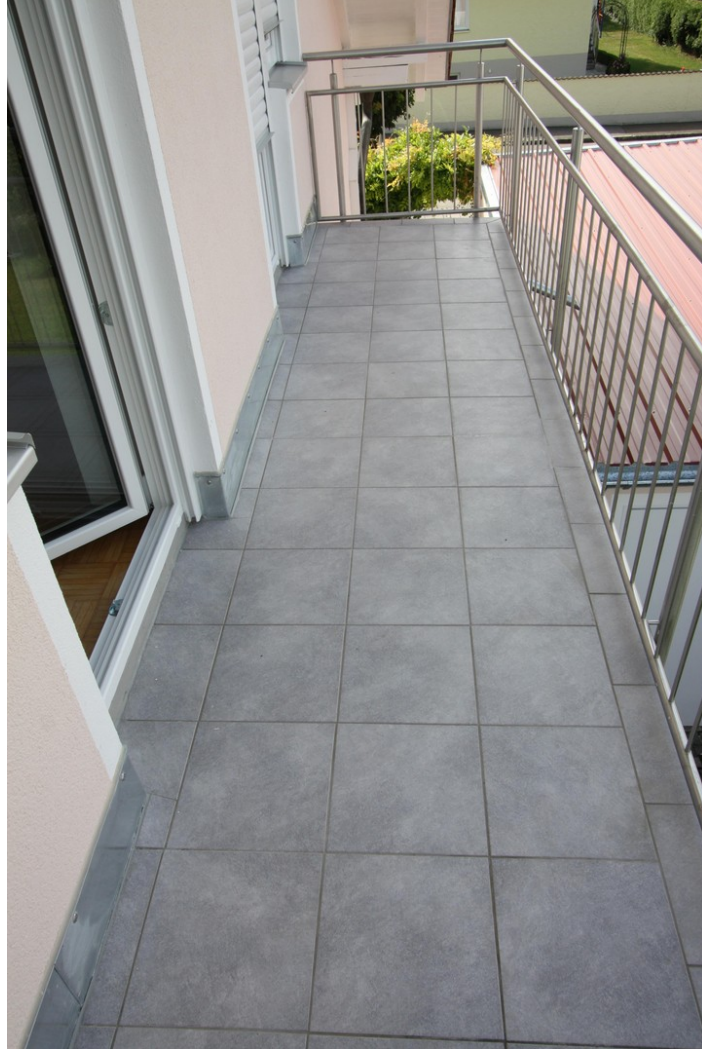


ein Kellerraum mit Waschbecken



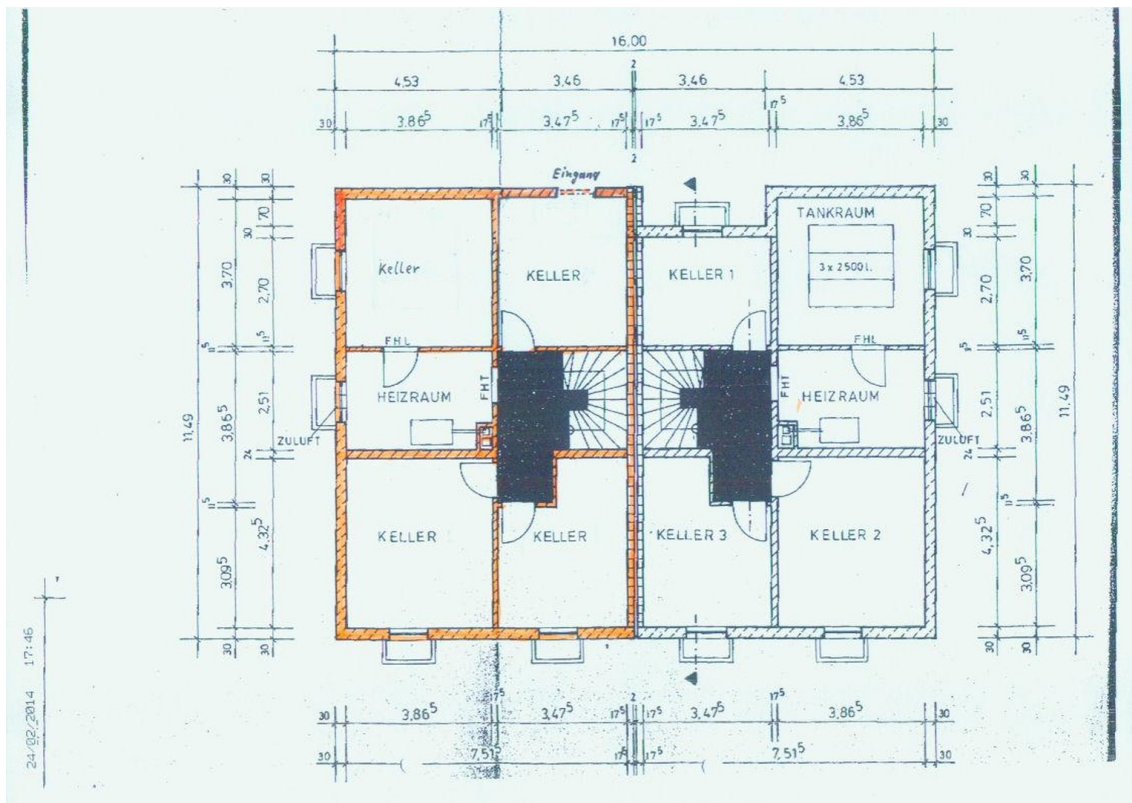
Heizung mit Solar

Exposé - Galerie



Süd-West Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellerräume